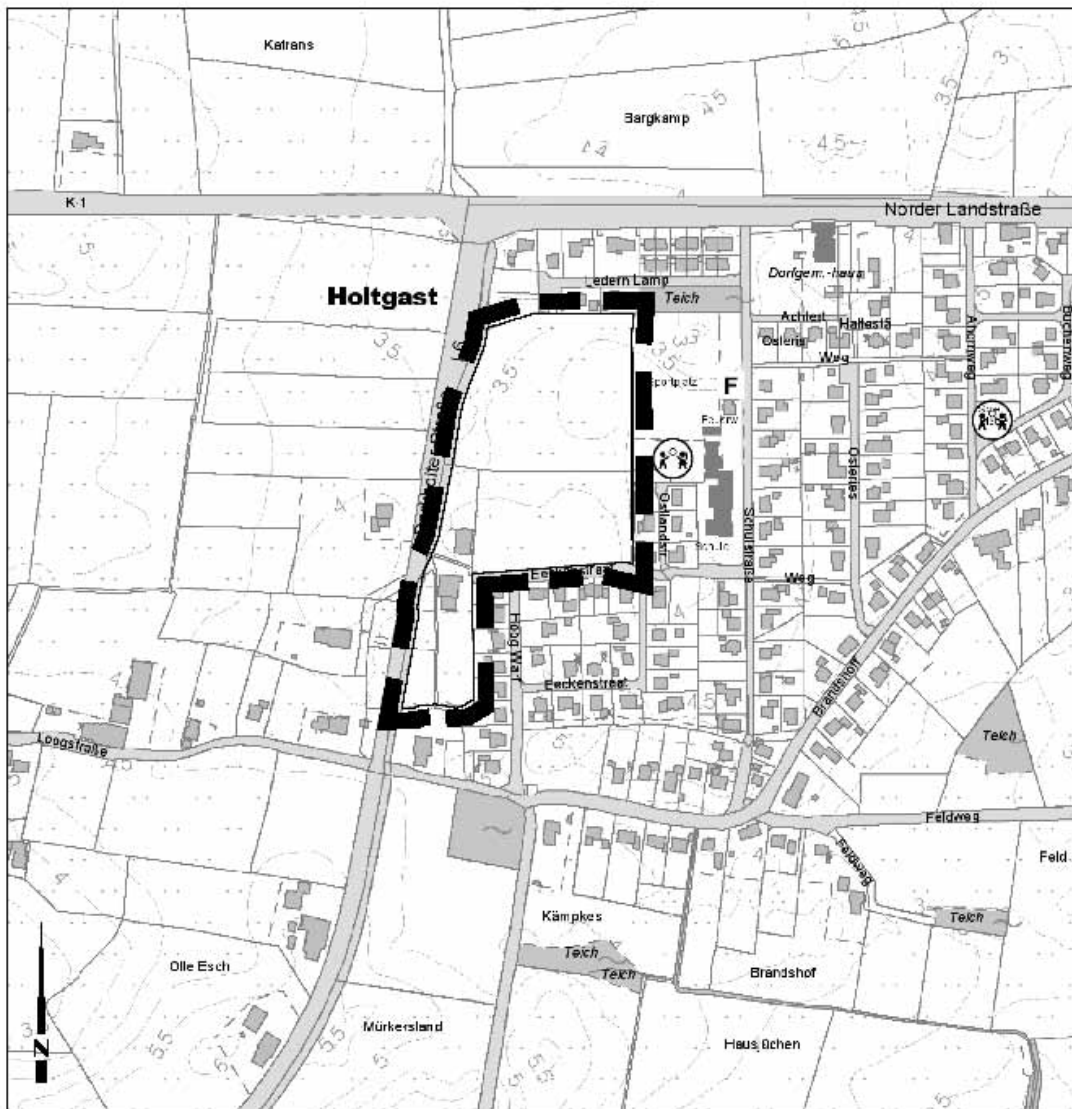


# Samtgemeinde Esens

## 110. Änderung des Flächennutzungsplanes „Baugebiet Oll Schoolpadd an der Barkholter Straße“

### Begründung mit Umweltbericht



## INHALT

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	ÄNDERUNGSBEREICH .....	3
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM .....	4
2.2	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM.....	4
2.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	4
2.4	KLIMASCHUTZ.....	5
<b>3</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN.....</b>	<b>6</b>
3.1	BESTAND.....	6
3.2	ERSCHLIEBUNG .....	6
3.3	IMMISSIONEN.....	6
<b>4</b>	<b>INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>7</b>
5.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS DER PLANUNG.....	7
5.2	FACHGESETZE UND FACHPLÄNE.....	7
5.2.1	<i>Aussagen des Landschaftsrahmenplans.....</i>	<i>7</i>
5.2.2	<i>Aussagen des Landschaftsplan .....</i>	<i>7</i>
5.3	UMWELTPRÜFUNG.....	7
5.3.1	<i>Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter .....</i>	<i>7</i>
5.3.2	<i>Erhaltungsziele und Schutzzweck.....</i>	<i>8</i>
5.3.3	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit .....</i>	<i>8</i>
5.3.4	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....</i>	<i>9</i>
5.3.5	<i>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern .....</i>	<i>9</i>
5.3.6	<i>Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie.....</i>	<i>9</i>
5.3.7	<i>Landschaftspläne sowie sonstige Pläne.....</i>	<i>9</i>
5.3.8	<i>Luftqualität .....</i>	<i>9</i>
5.3.9	<i>Wechselwirkungen .....</i>	<i>9</i>
5.3.10	<i>Bestandsaufnahme .....</i>	<i>9</i>
5.4	BILANZIERENDE GEGENÜBERSTELLUNG VON BESTAND UND EINGRIFF.....	12
5.5	KOMPENSATIONSMAßNAHMEN .....	14
5.5.1	<i>Externe Kompensation.....</i>	<i>14</i>
5.5.2	<i>Wallheckenkompensation.....</i>	<i>15</i>
5.6	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG.....	15
5.6.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....</i>	<i>15</i>
5.6.2	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</i>	<i>15</i>
5.7	TECHNISCHE VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN .....	15
5.8	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN .....	15
5.9	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	16
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>17</b>
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	17
6.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION .....	17
6.3	WASSERVERSORGUNG.....	17
6.4	SONSTIGE VER- UND ENTSORGUNG.....	17
<b>7</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>18</b>
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	18
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	18
7.3	ATLASTEN .....	18
<b>8</b>	<b>VERFAHRENSSTAND .....</b>	<b>19</b>

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

In der Gemeinde Holtgast soll auf landwirtschaftlichen Flächen östlich der L 6 ein neues Wohngebiet entstehen. Die Bebauung erfolgt in Ergänzung der nördlich, östlich und südlich gelegenen Wohnbebauung. Es ist im Wesentlichen eine Einzelhausbebauung vorgesehen.

Planungsrechtlich erfordert dieses Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Bei der Gemeinde Holtgast liegen derzeit zahlreiche Anfragen nach Baugrundstücken vor. Mit dem Siedlungsgebiet soll der Eigenbedarf aus der Gemeinde Holtgast gedeckt werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt verkehrsgünstig direkt über die Barkholter Straße (L 6). Das Plangebiet liegt nah zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie dem Kindergarten und der Grundschule.

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um eine reine Außenbereichsbebauung, da die Fläche bereits von drei Seiten bebaut ist. Insofern handelt es sich um eine Abrundung der Siedlungsentwicklung in der Ortschaft Holtgast. Andere Innenbereichsflächen für ein größere Neubaugebiet bzw. alternativ Innenbereichseinzelgrundstücke stehen derzeit nicht zur Verfügung.

### **1.2 Änderungsbereich**

Das Plangebiet umfasst Flächen östlich der L 6 mit einer Größe von etwa 3,6 ha.

## **2 Planerische Vorgaben**

### **2.1 Landesraumordnungsprogramm**

Das LROP enthält keine Ziele der Raumordnung, die der Planung entgegenstehen.

### **2.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

Die Gemeinde Holtgast ist nicht dem Grundzentrum Esens zugeordnet, sie verfügt über keine zentralörtliche Funktion.

Zeichnerisch sind dem RROP folgende Festlegungen zu entnehmen:

- Unmittelbar westlich des Plangebietes ist die Landesstraße 6 als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung festgelegt.
- Das Plangebiet ist als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft festgelegt.
- Es ist unmittelbar randlich an einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft gelegen.
- Das Plangebiet liegt randlich innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwasser.

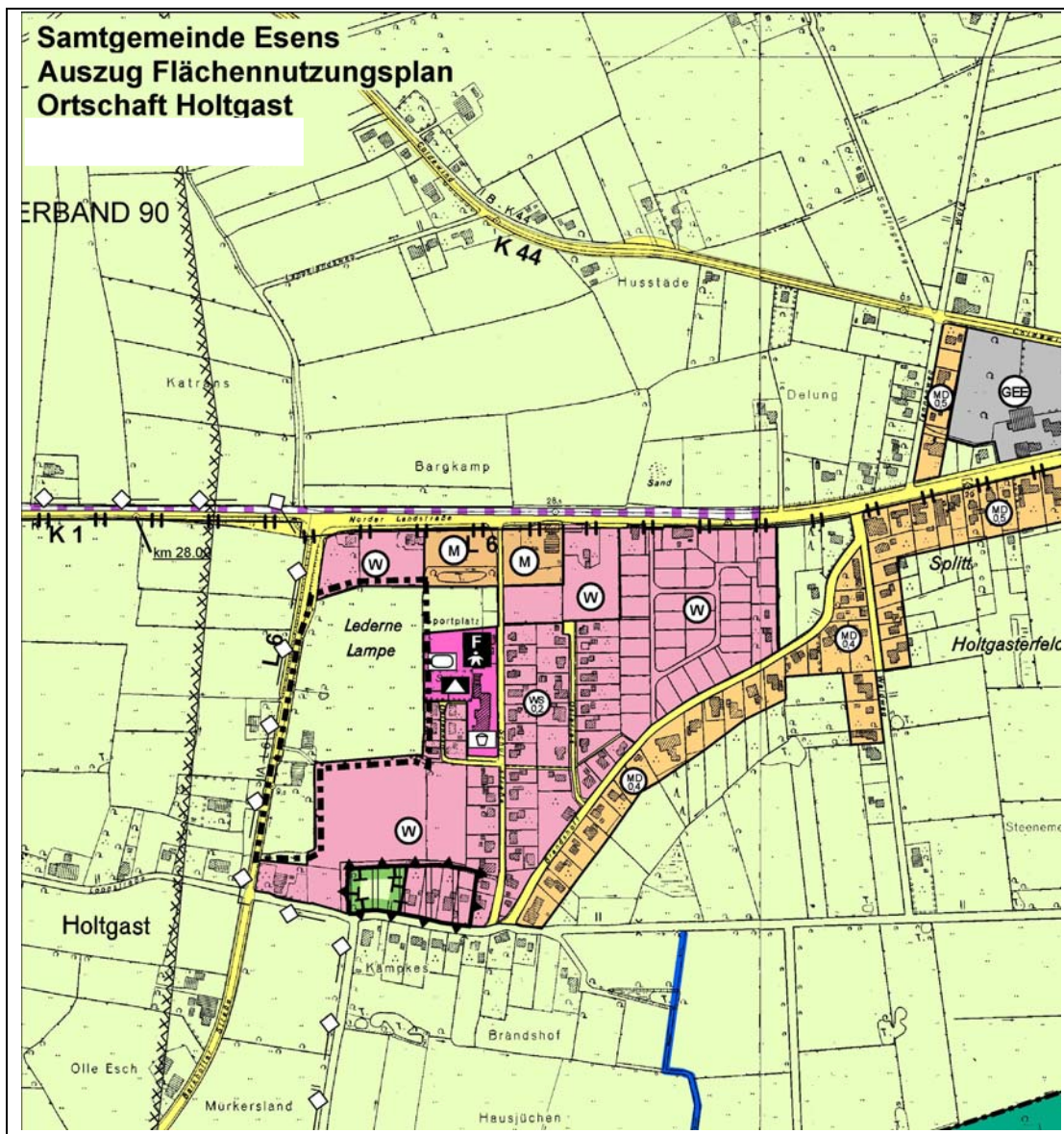
Im Zuge der Erschließungsplanung ist das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung zu beachten. Das gilt insbesondere für die beabsichtigte Abwasserbeseitigung. Hier ist ein Anschluss an die zentrale Kläranlage vorgesehen. Die Planung ist insofern raumordnerisch verträglich.

Das RROP enthält ansonsten keine Ziele der Regionalplanung, die der Planung entgegenstehen.

### **2.3 Flächennutzungsplanung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen dar.

### Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens



Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes erfordert die 110. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 „Baugebiet Oil Schoolpadd an der Barkholter Straße“ der Gemeinde Holtgast durchgeführt.

#### 2.4 Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch für solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche deren Umfeld von allen vier Himmelsrichtungen erschlossen ist. Zudem ist das Plangebiet an den Nord-, Ost- und Westseite bereits bebaut. Somit erfolgt trotz ländlicher Einfamilienhausbebauung eine boden- und ressourcenschonende Erschließung. Des Weiteren lässt die vorgesehene

Grundstücksaufteilung des Bebauungsplanes Nr. 10 auch eine Ost-West-Ausrichtung der Einfamilienhäuser zu, so dass eine optimale Besonnung gewährleistet werden kann.

### **3 Bestandsstrukturen**

#### **3.1 Bestand**

Das Plangebiet umfasst landwirtschaftliche Flächen östlich der Barkholter Straße. Im südlichen Bereich des Plangebietes an der L 6 gelegen, befinden sich zwei landwirtschaftliche Gebäude.

Im Norden, Osten und Süden bzw. Südosten wird das Plangebiet durch Wohnsiedlungen begrenzt, im Westen durch die Barkholter Straße (L 6).

Unmittelbar nördlich der Eekenstraat befindet sich eine Wallhecke, die mit einigen Bäumen bestanden ist.

#### **3.2 Erschließung**

Das Plangebiet wird hauptsächlich über die Barkholter Straße (L 6) und teilweise über die Eekenstraat erschlossen.

#### **3.3 Immissionen**

Die Landesstraße (L 6) verläuft unmittelbar westlich des Plangebietes. Zur Analyse der Situation wurde ein Schallgutachten erstellt: Im Bebauungsplangebiet Nr: 10 werden Maßnahmen zum aktiven oder passiven Schallschutz erforderlich (vgl. Bebauungsplan Nr. 10). Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu der 110. Änderung des FNP der Samtgemeinde Esens wird die schalltechnische Prognose vorgelegt werden.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen (westlich) werden teils auch künftig landwirtschaftlich genutzt. Bei einer Realisierung der Planungen darf die Bewirtschaftung der Flächen keinerlei Einschränkungen erfahren. Die bei der Bewirtschaftung derselben gelegentlich auftretenden Immissionswirkungen werden als Vorbelastung anerkannt.

### **4 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

Der Änderungsbereich wird gemäß der Planungsabsicht, hier eine Wohnsiedlung zu erschließen, als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

## **5 Umweltbericht**

### **5.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung**

In der Gemeinde Holtgast wird auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen ein neues Wohngebiet geplant. Die Bebauung erfolgt in Ergänzung zur vorhandenen Umgebungsbebauung. Es ist eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Die Erschließung erfolgt v.a. über die Barkholter Straße (L 6).

### **5.2 Fachgesetze und Fachpläne**

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden skizziert.

#### **5.2.1 Aussagen des Landschaftsrahmenplans**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Wittmund trifft zu dem Plangebiet keine Aussagen.

#### **5.2.2 Aussagen des Landschaftsplan**

Die Gemeinde Holtgast verfügt über keinen Landschaftsplan.

### **5.3 Umweltprüfung**

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende „Kriterien“ zu berücksichtigen:

#### **5.3.1 Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter**

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert:

##### **Tiere**

Konkrete Tiervorkommen wurden während der Bestandserhebung nicht untersucht.

##### **Pflanzen**

Die Eingriffsfläche stellt sich als Intensivgrünlandfläche dar, die als Weide genutzt wird und stark verbissen ist.

Entlang der südlichen Flurgrenze verläuft eine Wallhecke, deren Walkörper nur zum Teil ausgeprägt ist. Es handelt sich um eine Baum-Wallhecke, deren dominante Baumart ist die Stieleiche. Die spärliche Strauchschicht besteht aus einzelnen Vertretern von Eingriffeligem Weißdorn, Eberesche, Gemeinem Holunder, Schlehe sowie Weidenarten. Die Wallhecke wird entfernt werden.

### **Boden**

Der Boden im Plangebiet ist als Pseudogley-Podsol mit Plaggenauflage ausgewiesen (Quelle: Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) <http://nibis.Ibeg.de /cardomap3/Bodenkarte>).

### **Wasser**

Die Grundwasserneubildung wird „mittel“ eingestuft. Die Grundwasserneubildung ist mit 351 - 400 mm/a hoch. Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit 357 mm/a im hohen Bereich.

Als Oberflächengewässer im Plangebiet sind der Wiesentümpel, die periodisch vernässten Gruppen sowie der östlich verlaufenden Graben zu nennen.

### **Luft**

Planungsrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind aufgrund der Lage und der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten.

### **Klima**

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk des niedersächsischen Flachlandes mit vorwiegend maritimen Einflüssen bei hohem Niederschlagsüberschuss über die Verdunstung. Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Plangebietes für das örtliche Klima und das Umweltmediums Luft ist demnach in die Kategorie sehr gering bis gering einzustufen.

Die Planung wird nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen.

### **Landschaftsbild**

Die vorgesehene Planung führt zur Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber der heutigen Situation.

### **Biologische Vielfalt**

Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes beeinträchtigt wird. Da die Flächen heute als Intensivgrünland genutzt werden, sind die Auswirkungen als „gering“ bis „mittel“ einzustufen.

Auf angrenzende Strukturen (landwirtschaftliche Flächen) sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

## **5.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck**

Der Punkt Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes findet keine Anwendung, da derartige Ziele und Schutzzwecke durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

## **5.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine derartigen Auswirkungen zu erwarten sind.



#### **5.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter im üblichen Sinne sind nicht zu erwarten.

#### **5.3.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die zukünftig von dem Gebiet ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen werden nicht über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehen.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird hier vorausgesetzt, da der angrenzende Siedlungsbereich in diesem Sinne bereits voll erschlossen ist.

#### **5.3.6 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie**

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll, konkrete Maßnahmen werden für eine Einfamilienhausbebauung aber für nicht erforderlich gehalten.

#### **5.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne**

Es liegt kein Landschaftsplan vor, ebenfalls liegen weiterführende Plandarstellungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts für das Plangebiet nicht vor.

#### **5.3.8 Luftqualität**

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, findet hier keine Anwendung.

#### **5.3.9 Wechselwirkungen**

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes festzustellen sind.

#### **5.3.10 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Holtgast und grenzt östlich an die L 6 (Barkholter Straße).

##### **Biotoptypen und Pflanzen**

Zwecks einer umfassenden Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft wurde im Juli 2014 im Plangebiet eine Geländebegehung durchgeführt. Die vorliegenden Biotoptypen wurden nach dem Kartierschlüssel des NLÖ (Drachenfels, O. von, 2011) erfasst und sind in der Karte „Biotoptypen“ ersichtlich.

Das Plangebiet zeichnet sich überwiegend durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandflächen aus, die von Siedlungsstrukturen und von Gehölzbeständen umgeben sind. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine aufgegebene Hofstelle mit Wohn- und Stallgebäuden.

Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt sich als intensiv genutztes Grünland (**Artenarmes Intensivgrünland trockener Mineralböden - GIT**) dar, das zum Untersuchungszeitpunkt frisch gemäht war. Das Geländenniveau ist von Ost nach West leicht abfallend und ist durch ein deutliches Beetrelief mit hohem Grüppenanteil gekennzeichnet.

Sie befindet sich in relativ artenarmer Ausprägung mit dem Vorkommen von weit verbreiteten und nährstoffbevorzugenden Intensivgräser und -kräutern wie Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Weißklee (*Trifolium repens*), Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), und Kriechendem Hahnenfuß (*Ranunculus repens*). Eine repräsentative Artenerfassung ist allerdings z.Z. nicht möglich

Die tieferliegenden Grüppen, die von der Mahd nicht erfasst wurden, sind z.Z. trocken, weisen aber eine artenreiche Vegetation mit feuchteliebenden Pflanzenarten auf und dem **seggen-, binsen- oder hochstaudenreichen Flutrasen – GNF** zuzuordnen. Dominant vorkommend sind Knäuelbinse (*Juncus conglomeratus*), Knick-Fuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*), Flutschwaden (*Glyceria fluitans*) sowie mit geringerer Häufigkeit Gänse-Fingerkraut (*Potentilla anserina*), Brennender Hahnenfuß (*Ranunculus flammula*) und Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*). Begleitend treten Blutweiderich (*Lythrum salicaria*), Gliederbinse (*Juncus articulatus*), Wiesen-Segge (*Carex nigra*), Sumpf-Hornklee (*Lotus pedunculatus*), Zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*) und stellenweise Sumpf-Quendel (*Peplis portula*) auf.

In ähnlicher Ausprägung wie die Vegetation der Grüppen stellt sich eine kleine, nördlich angrenzende Teilfläche dar, die seit einiger Zeit brachliegt. Dieser Bereich kann dem **Sonstigen feuchtem Extensivgrünland – GEF** zugeordnet werden. Aspektprägend sind neben dem randlichen Brombeergebüsch die üppigen Bestände der Knäuelbinse (*Juncus conglomeratus*), begleitet von anspruchsvolleren Gräsern wie Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Rotem Straußgras (*Agrostis capillaris*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Drahtschmiele (*Deschampsia flexuosa*) sowie u.a. Gänse-Fingerkraut (*Potentilla anserina*), Brennender Hahnenfuß (*Ranunculus flammula*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Sumpf-Hornklee (*Lotus pedunculatus*), Zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*), aber auch Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*).

Die nördlich der Hofstelle liegende Grünlandfläche (**Artenarmes Intensivgrünland trockener Mineralböden - GIT**) setzt sich aus allgemein verbreiteten Grünlandarten zusammen. Das vereinzelte Vorkommen von Gewöhnlichem Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*) weist auf trockenere und nährstoffärmere Verhältnisse hin.

Das südlich der Hofstelle gelegene Grünland in extensiver Nutzung (**Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden - GET**) weist deutlich magere und trockene Standortverhältnisse auf und befindet sich in relativ artenreicher Ausprägung mit u.a. folgenden Arten: Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Gewöhnliches Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Weißklee (*Trifolium repens*), Acker-Schachtelhalm (*Equisetum arvense*), Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Rotes Straußgras (*Agrostis capilla-*

ris), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*).

Inmitten der nördlichen Grünlandfläche befindet sich eine gehölzgesäumte, wasserführende Senke (**Wiesentümpel – STG**). Die Böschung wird von Röhricht (u.a. Flatterbinse (*Juncus effusus*), Knäuelbinse (*Juncus conglomeratus*), Wasserschwaden (*Glyceria maxima*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*)) und Flutrasen mit Knick-Fuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*), Flutschwaden (*Glyceria fluitans*) und Sumpf-Hornklee (*Lotus pedunculatus*) bestimmt. Wasserpflanzen sind mit Ausnahme von Flutschwaden (*Glyceria fluitans*) nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird über weite Strecken von verschiedenen Gehölzbeständen gesäumt. Entlang „Eekenstraat“ verläuft eine **Baum-Wallhecke (WHB)** mit Überhältern aus Stieleiche (*Quercus robur*). Der Wallkörper ist leicht degradiert.

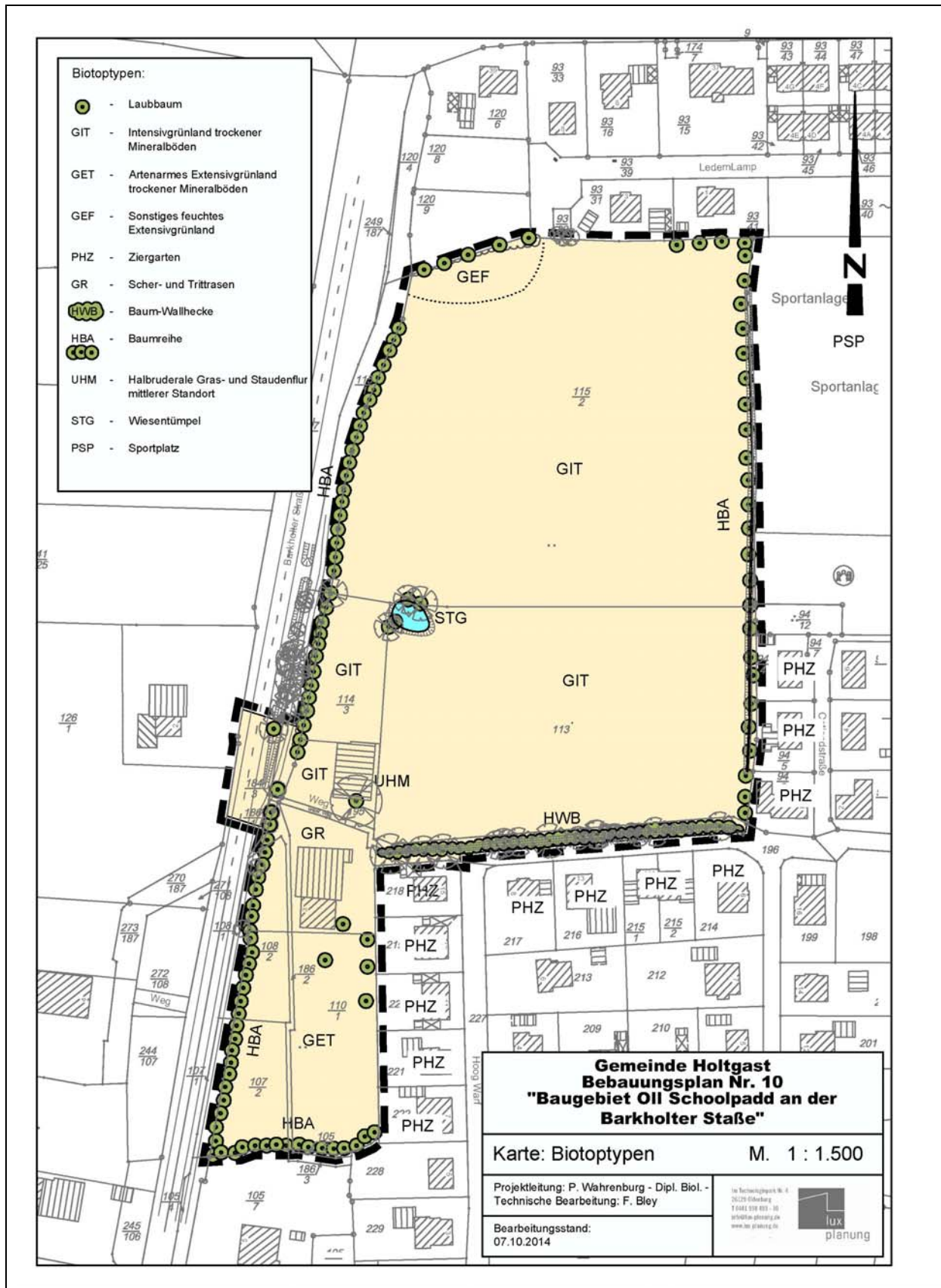
Die östliche Gebietsgrenze weist entlang eines trockenen Grabens eine **Baumreihe – HBA** auf, überwiegend vorkommende Baumarten sind Roterle (*Alnus glutinosa*), Stieleiche (*Quercus robur*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Bastard-Schwarzpappel (*Populus x canadensis*) sowie die Sträucher u.a. Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Haselnuß (*Corylus avellana*).

Entlang der L 6 befindet sich (außerhalb des Plangebietes) eine artenreiche Baumreihe (HBA) mit hohem Strauchanteil, die im nördlichen Abschnitt mehrreihig wird.

### **Bewertung**

Mit dem Sumpf-Quendel (*Peplis portula*) wurde eine Pflanzenart nachgewiesen, die nach der „Roten Liste Niedersachsens“ (2004) als gefährdet (Gefährungskategorie 3) eingestuft wird.

Das Intensivgrünland ist aufgrund der gut ausgeprägten, landschaftstypischen Beetstruktur und dem Vorkommen anspruchsvoller bzw. gefährdeter Pflanzenarten von allgemeiner Bedeutung, ebenso die kleineren Extensivgrünlandflächen im Plangebiet. Der Wiesentümpel ist von besonderer bis allgemeiner Bedeutung.



#### 5.4 Bilanzierende Gegenüberstellung von Bestand und Eingriff

Die bevorstehenden Eingriffe bestehen insbesondere in der Überbauung und Versiegelung bislang offener Bodenflächen und damit dem Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna,

in der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung des Gebietes und in einer geringfügigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Der Anteil der unbebauten Landschaft wird reduziert, es werden zusätzliche Flächen durch Versiegelung einer intensiveren Nutzung zugeführt. Der Untergrund überbauter oder versiegelter Flächen ist in vielen seiner ökologischen Funktionen beeinträchtigt und zum Teil auch irreversibel zerstört. Damit ist der Eingriff in den Boden in dem Umfang erheblich, da der Boden versiegelt wird.

Für die folgende Bewertung und Bilanzierung wird das Städtetag-Modell angewandt. Die einzelnen Biotoptypen werden wie folgt bewertet:

**Bestand**

Baum-Reihe HBA	Wertfaktor 3
Baum-Wallhecke HWB	Wertfaktor 4
Intensivgrünland GIT, GEF	Wertfaktor 2
Wiesentümpel STG	Wertfaktor 4
Siedlungsgehölz mit überwiegend einheimischen Gehölzarten HSE	Wertfaktor 3

**Planung**

Allgemeines Wohngebiet, versiegelt	Wertfaktor 0
Allgemeines Wohngebiet, unversiegelt	Wertfaktor 1
Verkehrsflächen	Wertfaktor 0
Grünfläche Lärmschutzwall	Wertfaktor 3
Grünfläche	Wertfaktor 3

In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung gegenübergestellt.

Bestand			Planung		
Biotope	m <sup>2</sup> / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)	Strukturen	m <sup>2</sup> / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)
Intensivgrünland	33.600/2	67.200	Wohngebiet 45 % versiegelt	13.770/0	0
Wiesentümpel	200/4	800	Wohngebiet unversiegelt	16.830/1	16.830
Baum-Wallhecke	400/4	1.600	Verkehrsfläche	3.500/0	0
Baumreihe, Siedlungsgehölz	200/3	600	Grünfläche	200/2	400
Gebäude, Verkehrsflächen	1.800/0	--	Grünfläche Wall	1.900/3	5.700
Summe	36.200 m <sup>2</sup>	<b>70.200</b>	Summe	36.200 m <sup>2</sup>	<b>22.930</b>
<b>Kompensationsbedarf:</b>					<b>47.270 WE</b>

## 5.5 Kompensationsmaßnahmen

### 5.5.1 Externe Kompensation

Nach der vorläufigen Bilanzierung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 47.270 WE, einschließlich der Kompensation des Tümpels im Plangebiet.

1. Aus den Kompensationsguthaben der Bebauungspläne Nr. 6 „Haltestelle“ und Bebauungsplan Nr. 7 „Dick Flint“ stehen insgesamt 20.000 WE (bzw. 2 ha) zur Verfügung. Es handelt sich um einen Teil der Flurstücke 19/1, 21 und 26 der Flur 5 in der Gemarkung Holtgast (Gesamtfläche 2,188 ha, davon als Kompensation für den Bebauungsplan Old Schoolpadd 2,00 ha). Da innerhalb des Bebauungsplans ein Tümpel beseitigt werden muss, ist innerhalb der Kompensationsfläche auch die Neuanlage eines Tümpels erforderlich. Nach Rücksprache mit der UNB eignet sich hierzu das Flurstück 19/1. Denkbar ist hier die Aufweitung der südöstlichen Grabenkreuzung auf ca. 50 m mit einer Tiefe bis ca. 20 cm unter der Sohle der angrenzenden Gräben. Die Lage des Tümpels im Grenzbereich hat den Vorteil, dass hierdurch die landwirtschaftliche Fläche nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Das anfallende Erdmaterial würde im Randbereich zu den Gräben dünn verteilt oder abgefahren.

2. Das verbleibende Defizit wird im Flächenpool der GPL Leer-Wittmund (in Asel - Gehölzanpflanzungen; in Moorland - Herrichtung feuchter Grünlandflächen; in Neufolstenhausen - externe Grünlandnutzung) abgedeckt, dieser wurde im Januar 2015 von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt. Der Flächenpool umfasst insgesamt 43.000 WE, von denen 24.700 WE noch zur Verfügung stehen. Diese 24.700 WE werden für den Bebauungsplan Nr. 10 eingebracht.

3. Die noch fehlenden 2.570 WE werden im Flächenpool der niedersächsischen Forstverwaltung (Gemarkung Moorweg, Flur 9) nachgewiesen. Der Flächenpool umfasst insgesamt

41 ha. Die Fläche stellt sich heute als Grünlandvegetation dar, Entwicklungsziel ist Hochmoor, Röhrriecht, Bruchwald und Weidegehölz.

### **5.5.2 Wallheckenkompensation**

Im Plangebiet befindet sich eine Baum-Wallhecke mit einer Länge von 90 m, diese ist gesetzlich geschützt. Diese wird vollständig beseitigt und ist zusätzlich zum o.g. Ausgleich (Baum-Wallhecke) extern mit einer Länge von etwa 90 m zu ersetzen.

Die Wallhecke aus dem Baugebiet kann, nördlich der Ortschaft Holtgast, auf dem Flurstück 262/44, Flur 2 der Gemarkung Holtgast kompensiert werden, dazu stehen ca. 120 m südlich des Flurstücks zur Verfügung. Nördlich und östlich des Flurstücks sind bereits Wallhecken vorhanden. Nach Angaben der UNB soll die neu entstehende Wallhecke sich den anderen Wallhecken anpassen. Die zu ersetzenden Eichenbäume sollten nicht auf der neuen Wallhecke gepflanzt werden, diese sind an Gemeindestraßen innerhalb der Ortschaften in Absprache zu pflanzen. Das Pflanzgut sollte einen Stammumfang von 12-14 cm umfassen und jede Eiche, die gefällt wird, mit 2 Anpflanzungen ersetzt werden.

### **5.6 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung**

Die Planung sieht die Besiedlung der landwirtschaftlichen Flächen mit Wohnbebauung vor. Als Auswirkung der Planung ist eine teilweise Versiegelung anzusehen. Das Ortsbild wird sich im unmittelbaren Umfeld verändern bzw. zur L 6 abgerundet.

#### **5.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Im Plangebiet werden teilweise Grünflächen festgesetzt.

#### **5.6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Ziele der Planung, die vorhandene Wohnbebauung auszuweiten, ist städtebaulich und verkehrlich sinnvoll. Grundsätzlich ließe sich ein derartiges Vorhaben zwar an anderer Stelle umsetzen, aber hier stehen gut zu erschließende Flächen zur Verfügung.

### **5.7 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

### **5.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, ob die Begrünungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt worden sind, fachgerecht durchgeführt wurden. Des Weiteren ist die dauerhafte Unterhaltung zu prüfen.

## **5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Samtgemeinde Esens bzw. die Gemeinde Holtgast plant mit der Aufstellung der Bauleitplanung die Wohnbebauung auszuweiten.

Durch die Planung entsteht ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser Eingriff wird extern durch die Herrichtung von Ersatzflächen ausgeglichen.

Die Wallheckenverluste sind ebenfalls nachgewiesen.



## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung innerhalb des geplanten Bebauungsplangebietes wurde bereits bei der Erschließung der Straßen „Hoog Warf“ und „Eeckenstraat“ geregelt. Südlich der Straße „Brandshoff“ wurde ein Regenrückhaltebecken erstellt, welches das anfallende Niederschlagswasser aus dem geplanten Wohngebiet aufnehmen kann und gedrosselt in den weiterführenden Vorfluter weiterleitet. Die wasserrechtliche Genehmigung von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund wurde erteilt. Die Regenwasserkanäle in der Straße „Hoog Warf“ sind für die anfallenden Niederschlagsmengen dimensioniert. Eine zusätzliche Regenrückhaltung innerhalb des geplanten Wohngebietes ist nicht erforderlich.

Im Vorfeld der Entwässerungsplanung wird ein Baugrundgutachten erstellt. Dabei wird die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Baugrundes und der Grundwasserstand ermittelt. Die Ergebnisse der Untersuchungen haben Einfluss auf die spätere Erschließungsplanung. Generell ist es das Ziel, das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Sollte dieses nicht möglich sein, wird das Niederschlagswasser ordnungsgemäß gesammelt und zum Regenrückhaltebecken geleitet.

### **6.2 Schmutzwasserkanalisation**

Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen.

An der Straße „Ledern Lamp“ befindet sich ein Schmutzwasserpumpwerk. Um den Anschluss des Plangebietes zu gewährleisten, wird hier ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Holtgast und der Versorgungsträger gesichert.

### **6.3 Wasserversorgung**

Das Gebiet ist an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen.

### **6.4 Sonstige Ver- und Entsorgung**

Die sonstige Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist gesichert, da das Gebiet unmittelbar an bebaute Bereiche anschließt.

## **7 Hinweise**

### **7.1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

### **7.2 Archäologische Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Es ist in diesem Bebauungsplangebiet von archäologischen Denkmälern auszugehen. Die Ostfriesische Landschaft hat bereits mit Voruntersuchungen vorgenommen. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

### **7.3 Altlasten**

Im Plangebiet und im Umkreis von 500 m liegen keine Kenntnisse über Altlasten vor.

